

SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
Subdirección General de Régimen Jurídico
y Desarrollo Normativo

INFORME DE LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA RELATIVO AL PROYECTO DE ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL, MEDIANTE LA QUE SE MODIFICA LA ORDEN 1/2008, DE 15 DE ENERO, POR LA QUE SE ESTABLECEN LAS MEDIDAS DE FOMENTO AL ALQUILER EN LA COMUNIDAD DE MADRID

Examinado el expediente de referencia y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, en la redacción dada por la disposición final tercera de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, se informa cuanto sigue:

I. OBJETO Y CONTENIDO DE LA ORDEN

El objeto de la presente orden es la modificación de la Orden 1/2008 de 15 de enero, por la que se establecen las medidas de fomento al alquiler en la Comunidad de Madrid.

Dicha modificación consiste en ampliar la duración de uno a dos años el seguro de impago del alquiler y el servicio de asistencia jurídica previstas en el programa de intermediación Plan Alquiler de la Comunidad de Madrid, para aquellos arrendadores que celebren contrato de alquiler con menores de 35 años, con todas las garantías y medidas de seguridad que éste conlleva.

El objetivo que se persigue, por tanto, es el de favorecer y estimular el arrendamiento de viviendas con el colectivo de menores de 35 años al asegurar un contrato de alquiler seguro, con un aval garantizado, tanto para arrendadores como para arrendatarios. Se resuelve así uno de los principales escollos de los jóvenes para acceder al mercado de alquiler, que es aportar un aval que garantice una mayor seguridad jurídica entre las dos partes.

La Comunidad de Madrid, en virtud de lo dispuesto en el artículo 26.1 de su Estatuto de Autonomía, tiene competencia exclusiva en materia de vivienda. En el ejercicio de esa competencia la Comunidad de Madrid realiza un importante esfuerzo para facilitar el acceso de los ciudadanos a la vivienda en condiciones asequibles adaptadas a sus necesidades.

Con esa finalidad en el año 2008, mediante la Orden 1/2008, de 15 de enero, se puso en marcha el plan de dinamización del mercado del alquiler, denominado Plan Alquiler.



El Plan Alquiler establece una serie de medidas de fomento al alquiler en la Comunidad de Madrid, que aportan una mayor seguridad al arrendamiento de viviendas existentes, destinadas a domicilio habitual.

Las medidas de fomento del alquiler de vivienda que se contemplan en dicha orden están orientadas a otorgar las mayores garantías a propietarios e inquilinos en los arrendamientos de viviendas, necesarias para favorecer la salida al mercado del alquiler de las viviendas susceptibles de arrendamiento.

Según el último boletín del Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España (CJE), tan sólo el 17,4% de los jóvenes españoles ha logrado independizarse y la mayoría de los que lo han conseguido lo han hecho a los 29 años, edad media de la emancipación en territorio español.

Siendo el alquiler la principal alternativa para los jóvenes para acceder a una vivienda y con el fin de hacer frente al periodo de incertidumbre tras la crisis sanitaria originada en el año 2020, en el marco del Plan alquiler, se pone en marcha un programa destinado específicamente a los jóvenes, el Plan Alquiler Joven, que adaptará las condiciones de los contratos de alquiler a las necesidades de los jóvenes madrileños.

De esta forma, la modificación en tramitación da nueva redacción al párrafo quinto del preámbulo y a la letra c) del artículo 4 de la Orden 1/2008 de 15 de enero, en el sentido de mejorar las medidas de fomento destinadas a los arrendadores que formalicen contratos con arrendatarios jóvenes, ampliando a los dos primeros años de los contratos, cuando los arrendatarios sean menores de 35 años, la contratación del seguro de impago que garantice el cobro de las rentas, incluida la contratación de una cobertura de asistencia jurídica en caso de tener que acudir a procedimientos judiciales de desahucio.

El proyecto de orden consta de un artículo único con dos apartados, una disposición transitoria única y una disposición final única.

II. COMPETENCIA

La aprobación de la presente orden se formula dentro del ámbito de competencias de la Comunidad de Madrid, con base en el artículo 26.1.4 del Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, aprobado por la Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, que atribuye a la Comunidad de Madrid la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.



En base a dicha competencia, se dictó la Orden 1/2008, de 15 de enero, a través de la cual se puso en marcha el plan de dinamización del mercado del alquiler, orden que ahora se pretende modificar.

En consecuencia y, a la vista del análisis de las cuestiones competenciales indicadas anteriormente, debe considerarse que el proyecto de orden se ajusta al orden constitucional de distribución de competencias, correspondiendo al Consejero de Vivienda y Administración Local la aprobación de la presente orden, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.d) de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid.

III. NATURALEZA JURÍDICA Y PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN

Al tratarse de una disposición de carácter general, se ha tramitado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, en la redacción dada por la disposición final tercera de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y en las normas que se relacionan a continuación:

- Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis del Impacto Normativo.
- Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información y Buen Gobierno.
- Ley 10/2019, de 10 de abril, de Transparencia y de Participación de la Comunidad de Madrid.
- Disposición Adicional Primera de la Ley 9/2018, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2019, prorrogada por el Decreto 122/2020, de 29 de diciembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establecen los criterios de aplicación de la prórroga automática de los Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para 2019 hasta la entrada en vigor de los Presupuestos Generales para 2021.
- Artículo 4 del Decreto 1/2010, de 14 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 11/1998, de 9 de julio, de Protección de los Consumidores de la Comunidad de Madrid.

Con arreglo a las normas antes citadas, consta en el expediente el cumplimiento de los siguientes trámites preceptivos:



- a) **Consulta Pública:** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 26.2 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno y el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con fecha 24 de diciembre de 2020, el Director General de Vivienda y Rehabilitación, dictó resolución acordando la apertura del trámite de Consulta Pública con carácter previo a la elaboración del proyecto de reglamento por un plazo de quince días naturales. La publicación en el Portal de Transparencia se realizó con fecha 11 de enero de 2021, por lo que el plazo de consulta finalizó el 26 de enero de 2021.

Durante este trámite se han recibido alegaciones desde UNESPA, en relación con el colectivo al que se dirige la ampliación del seguro de impago. Desde la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación se asume dicha observación, corrigiendo el error detectado, ya que las medidas objeto de la modificación se refieren a arrendadores que contraten con arrendatarios menores de esa edad, que es el colectivo que más habitualmente se acoge a este tipo de medidas y que presentan un mayor riesgo de impago de rentas, principalmente por las condiciones precarias del mercado laboral para los jóvenes de esas edades.

- b) **Inicio de la tramitación por el órgano proponente:** Desde la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación se remitió a esta Secretaría General Técnica con fecha 25 de febrero de 2021 el borrador del proyecto de orden y la correspondiente Memoria de Análisis de Impacto Normativo a efectos de su oportuna tramitación.
- c) **Trámite de Audiencia e Información Pública:** En cumplimiento del artículo 26.6 de la Ley del Gobierno y del artículo 133.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, con fecha 25 de febrero de 2021, el Director General de Vivienda y Rehabilitación, dictó resolución acordando someter el proyecto al trámite de audiencia e información pública por plazo de quince días hábiles. La publicación en el Portal de Transparencia se realizó con fecha 26 de febrero de 2021, por lo que el plazo de información pública finalizó el 22 de marzo de 2021.

Asimismo, a petición del promotor de la norma se ha dado audiencia a las siguientes entidades:

- Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA)
- Asociación de propietarios de vivienda en alquiler (ASVAL)
- Consejo de la Juventud de la Comunidad de Madrid (CJCM)



Durante este trámite de audiencia pública se han recibido observaciones del Consejo de la Juventud de la Comunidad de Madrid

d) **Solicitud de Informes Preceptivos:** Mediante escrito de la Secretaría General Técnica de 26 de febrero de 2021, se solicitan los siguientes informes de impacto de la Consejería de Políticas Sociales, Familias, Igualdad y Natalidad:

- **Impacto por razón de Género de la Dirección General de Igualdad:** concluye que *“no se aprecia impacto por razón de género al tratarse de una norma de carácter técnico-procedimental.”*

- **Impacto en la familia, infancia y adolescencia de la Dirección General de Infancia, Familias y Natalidad:** no se formula observación alguna *“por considerarse dicho proyecto sin impacto en materia de familia, infancia y adolescencia.”*

- **Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género de la Dirección General de Igualdad:** Se aprecia impacto nulo.

Constan además en el expediente los siguientes informes emitidos por:

- **Consejo de Consumo, de la Consejería de Economía, Empleo y Competitividad:** Se emite informe en el que se *“considera que el proyecto evaluado tendrá un efecto positivo en los consumidores y usuarios de la Comunidad de Madrid”*.
- **Dirección General de Presupuestos, de la Consejería de Hacienda y Función Pública:** Se emite informe favorable sobre el proyecto normativo, apreciando que *“si bien el incremento del gasto, que supondrá la aprobación de la norma, en ejercicios futuros deberá ser presupuestado dentro de los límites presupuestarios asignados en cada ejercicio a la Sección presupuestaria competente por razón de la materia.”*

e) **Proyecto de orden y Memoria del Análisis del Impacto Normativo de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.**

En la memoria del análisis del impacto normativo se procede a recoger el contenido de los informes recabados, habiendo sido todos ellos favorables.

Asimismo, se recogen y valoran las alegaciones recibidas en el escrito del Consejo de la Juventud de la Comunidad de Madrid, que no producen modificación en el texto de la norma.



Trámites pendientes.

Con carácter previo a la aprobación de la orden por el Consejero de Vivienda y Administración Local, debe cumplimentarse el siguiente trámite:

- Informe preceptivo de la Abogacía General de la Comunidad de Madrid. (Artículo 4.1.a) de la Ley 3/1999, de 30 de marzo, de Ordenación de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid.

IV.- Conclusión

En la tramitación del proyecto de orden se han cumplido los trámites preceptivos establecidos por el artículo 26 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, por lo que procede, a fin de continuar su tramitación, la remisión de lo actuado a la Abogacía General al objeto de que se emita el informe correspondiente.

*Firmado electrónicamente en Madrid, por el Secretario General Técnico
Luis Martínez- Sicluna Sepúlveda*

